



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE HAUTE CORSEARRONDISSEMENT
DE BASTIA

CANTON DE BORGIO

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

Date de convocation :

2 mars 2021

Objet de la délibération :

PROPOSITION DE BAIL POUR
L'INSTALLATION D'OMBRIERES
PHOVOLTAIQUES HOTEL DE VILLE-
SALLE POLYVALENTE-HALTE
GARDERIE-GARAGE MUNICIPAL-
ECOLE ANTONIOTTI

Le Maire



COMMUNE DE BORGIO

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

Séance du mercredi 10 mars 2021

L'an deux mille vingt et un
et le dix mars

à dix huit heures le Conseil Municipal de la Commune de BORGIO, étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame ANTONIOTTI épouse NATALI Anne Marie

PRESENTS : 23

ANTONIOTTI épouse NATALI Anne Marie, DOMINICI Jean-Baptiste, BELGODERE épouse VITTORI Charlotte Dominique, PASQUALI Gabriel Michel Raphaël, MARIOTTI épouse GARIBALDI Augustine, LAMBERTI Ange, PASQUALINI Pierre Antoine, NERI Angèle, AMBROSI Chantale Jeanne, NATALI Pierre, SIMON Marie-Anne, MATTEI Thomas, VINCIGUERRA Eugène Olivier, BARTOLOTTI Jean Claude, SANTINACCI épouse GALEAZZI Marie Catherine, CASIMIRI Frédéric, PASQUALINI Alain, SAMPIERI Alexandra, PASQUINI Joseph, RUTALI Marie Rose, MILLIEX Didier, GARULLI Alicia, MILANI Paul.

POUVOIRS : 3

OLIVA Joseph a donné pouvoir à LAMBERTI Ange, SANTINI Gilda a donné pouvoir à PASQUALINI Pierre Antoine, APICELLA Lucie a donné pouvoir à DOMINICI Jean-Baptiste,

ABSENTS : 3

BATAZZI épouse ALBERTINI, Christiane, CHOIX Sabine, SANTELLI Murielle

Madame Alicia GARULLI a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire ; ont voté :

Pour : 26 Contre : 0 Abstentions : 0

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/03/2021

Notification : 22/03/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Mairie de Borgo
Département de la Haute-Corse

**PROPOSITION DE BAIL POUR
L'INSTALLATION D'OMBRIERES
PHOTOVOLTAIQUES HOTEL DE VILLE-
SALLE POLYVALENTE-HALTE GARDERIE-
GARAGE MUNICIPAL-ECOLE ANTONIOTTI**

Madame le Maire présente au Conseil municipal le projet et la proposition de bail emphytéotique à intervenir avec la société CORSICA VERDE pour une installation de production d'énergie renouvelable avec stockage d'énergie sur différents bâtiment communaux à Borgo.

Le Conseil Municipal, Oui l'exposé de Madame le Maire,
Vu la proposition de bail annexée,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- D'autoriser Madame le Maire à signer la proposition de bail annexée à la présente délibération ainsi que les documents s'y rapportant
Le Conseil Municipal,

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents ou représentés

SIGNATURE DES MEMBRES PRESENTS OU REPRESENTES



**PROMESSE UNILATERALE
DE
BAIL
EMPHYTEOTIQUE**

+++++

Commune de BORGIO

Le Promettant

✂

CORSICA ENERGIA

Le Bénéficiaire



SOMMAIRE

ARTICLE 1 : DEFINITIONS	4
ARTICLE 2 : OPERATION CONTRACTUELLE	4
ARTICLE 3 : EFFET DE LA PROMESSE	5
ARTICLE 4 : FACULTE DE SUBSTITUTION	5
ARTICLE 5 : DESIGNATION DES BIENS	5
ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE	6
ARTICLE 7 : MODALITE DE LA LEVEE D'OPTION	6
ARTICLE 8 : CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE	6
8.1 DUREE	6
8.2 RESILIATION ET CADUCITE	7
8.3. DELIVRANCE	8
8.4. ETAT DES LIEUX	8
8.5. CHARGES ET CONDITIONS	8
8.6. AMELIORATIONS – CONSTRUCTIONS – INSTALLATIONS –AMENAGEMENTS	8
8.7 ENTRETIEN DES AMELIORATIONS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	9
8.8 SORT DES AMELIORATIONS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	9
8.9 DROIT REEL	10
8.10 GARANTIE DU PROMETTANT	10
8.11 REDEVANCE	10
8.12 ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE	11
8.13 CONSTITUTION DE SERVITUDES	11
8.14 RESPONSABILITE	11
8.15 ASSURANCES	11
8.16 OBLIGATION DE DISCRETION	12
8.17 CESSION – SOUS-LOCATION	12
8.18 DISPOSITIONS FISCALES	12
ARTICLE 9 : REMISE DE DOCUMENTATION	12
ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU PROMETTANT	12
ARTICLE 11 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION	13
ARTICLE 12 : MODIFICATION DU CONTRAT	13
ARTICLE 13 : FRAIS	13
ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE	13

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

Pour l'autorité compétente par délégation



Madame Anne-Marie NATALI née ANTONIOTTI le 28 janvier 1936 à Borgo (20 290)
demeurant à BORGU (20290) LieuDit Revinco, de nationalité française
Agissant en sa qualité de maire

**Ci-après désigné(e)(s) « le Promettant » ou « le bailleur »
D'une part,**

ET :

La Société dénommée **CORSICA ENERGIA**, S.A.S au capital de 3 000,00 €, dont le
siège est au 10 Lotissement Magnificu di Borgu, Strada Vechja, 20 290 BORGU,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bastia 880 978 333.

Représentée par Madame AIELLO, gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ayant faculté de se substituer par tout tiers conformément à l'article 4 des présentes,

Ci-après désignée « Le Bénéficiaire » ou « le preneur »

D'autre part,

Ci-après collectivement dénommées « les Parties ».

IL A ETE EXPOSE (A) ET CONVENU (B) CE QUI SUIT



A – EXPOSE

Le groupe CORSICA ENERGIA a notamment pour objet :

- "L'investissement dans des panneaux solaires intégrés à la toiture d'un bâtiment, ou l'installation de champs photovoltaïque au sol,
- La production d'énergie et d'électricité,
- Le négoce de panneaux solaire et tout matériel fonctionnant avec l'énergie solaire".

Dans le cadre de cette activité, la société CORSICA ENERGIA est constamment à la recherche de surfaces de toiture ou de terrain de nature à supporter les centrales photovoltaïques qu'elle exploite.

Le Promettant est quant à lui propriétaire de parcelles cadastrales d'une superficie (+/-) de 1 hectares 78 ares et 50 centiares sises à BORGIO (Haute-Corse) section AP :

- La parcelle 0016 (+/- 6 200 m²)
- La parcelle 0043 (+/- 3 300 m²)
- La parcelle 0044 (+/- 3600 m²)
- La parcelle 0055 (+/- 4 300 m²)
- La parcelle 0056 (+/- 450 m²)

Aussi, il a été convenu entre les Parties la présente promesse de bail emphytéotique.

B – CONVENTION

ARTICLE 1 : DEFINITIONS

A chaque fois qu'ils seront utilisés dans le corps du contrat, les termes ci-dessous auront la définition suivante :

1.1. « Biens » :

Les biens faisant l'objet de la présente promesse de bail emphytéotique, comme ci-après désignés à l'article 5 suivant et à l'**annexe 1**.

1.2. « Centrale photovoltaïque » :

La centrale photovoltaïque en projet.

ARTICLE 2 : OPERATION CONTRACTUELLE

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté de prendre à bail emphytéotique les Biens ci-après désignés, conformément aux articles L 451-1 et suivants du Code rural et aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, à l'effet d'y permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien par le Bénéficiaire d'une Centrale Photovoltaïque.

A cet égard, le Bénéficiaire déclare accepter la présente promesse unilatérale de bail en tant que simple promesse, sans prendre à ce jour aucun engagement de location.



ARTICLE 3 : EFFET DE LA PROMESSE

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation par le Bénéficiaire de la présente promesse unilatérale, en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code Civil.

Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée de la présente promesse, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce, conformément à l'article 1103 dudit code.

Il en résulte notamment que le Promettant a, pour sa part, définitivement et irrévocablement consenti au Bail emphytéotique des Biens et qu'il est d'ores et déjà tenu par ce dernier au profit du Bénéficiaire aux conditions des présentes.

ARTICLE 4 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire se réserve expressément la faculté de se substituer dans le bénéfice de l'exécution de la présente promesse et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique à intervenir, toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors à son tour la qualité de "bénéficiaire" et dont il ne restera alors aucunement tenu et/ou garant solidairement et/ou conjointement.

Le Promettant accepte dans ces termes cette faculté de substitution.

ARTICLE 5 : DESIGNATION DES BIENS

Description générale

Plusieurs parcelles cadastrales sises à BORGIO (Haute-Corse) d'une contenance totale de 1 hectare 78 ares et 50 centiares comprenant plusieurs toitures d'immeubles, à savoir :

- Sur la parcelle AP 0016 l'hôtel de ville
- Sur la parcelle AP 0043 la salle polyvalente
- Sur les parcelles AP 0044, 0056, 0055 la halte garderie
- Sur la parcelle 0055 le garage municipal

L'objet de la présente convention est de lier les parties en vue de l'installation de toitures photovoltaïques et d'ombrières de parking photovoltaïques sur les biens susvisés.

- les emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public tels qu'indiqué sur le plan joint ;
- tout droit de passage intérieur, extérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de la Centrale Photovoltaïque ainsi que son exploitation ;

tel que cet ensemble existe avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception, ni réserve et sans que les Parties jugent utile d'en faire une plus ample désignation.

Il est expressément convenu que les Biens forment un tout indivisible.



ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie et acceptée pour une durée de quarante-deux (42) mois à compter de sa signature par chacune des Parties. Cette période étant nécessaire à la réalisation des études et à l'obtention de toutes les autorisations administratives permettant la réalisation opérationnelle du projet.

ARTICLE 7 : MODALITE DE LA LEVEE D'OPTION

Dans le délai ci-dessus stipulé sous l'article 6, le Bénéficiaire devra notifier au Promettant son intention d'user de l'option de bail qui lui est accordée soit par lettre recommandée avec accusé de avis de réception soit par écrit remis au Promettant contre récépissé.

A défaut, la présente promesse de bail sera caduque de plein droit et le Promettant sera délié de tout engagement à cet égard sans qu'aucune mise en demeure ni formalité soit nécessaire.

La levée de l'option aura pour effet d'obliger le Promettant à signer avant 30 jours un acte authentique de bail emphytéotique reçu dans les conditions et selon les modalités visées dans le cadre de la présente promesse.

Le bail emphytéotique sera établi sous la forme authentique. Conformément au 1°) de l'article 39 du règlement inter-cours des notaires, les parties conviennent de désigner le notaire du Bénéficiaire, en qualité d'attributaire et de rédacteur de la minute. Le Promettant pourra solliciter son notaire qui interviendra conformément aux règles de participation entre notaires, à l'effet notamment d'établir les pouvoirs et délibérations et son client et de fournir les titres de propriété et tout autre document nécessaire à la régularisation dudit acte. A cet effet, et sur demande du Bénéficiaire, le Promettant s'oblige à indiquer au Bénéficiaire s'il souhaite faire intervenir son notaire, à lui en communiquer les coordonnées le cas échéant.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le Bail emphytéotique, si la réalisation en est demandée par le Bénéficiaire, dans le délai et selon les formes convenues, aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes :

8.1 Durée

Le présent bail prendra effet à sa date de signature et prendra fin vingt (20) années après le jour de la mise en service de la Centrale.

Le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de ladite mise en service.

La prolongation du contrat de bail par tacite reconduction sera exclue, sans préjudice des stipulations suivantes.

Le Bailleur confèrera au Preneur ou à toute personne qui se serait substituée dans ses droits au bail faisant l'objet des présentes, une promesse de proroger le présent contrat de bail pour une durée de vingt ans pour le cas où le Preneur déciderait de poursuivre l'exploitation de la Centrale à l'expiration dudit contrat, cela moyennant des conditions identiques à celles des présentes à l'exception du montant du loyer lequel sera fixé d'un commun accord entre les parties (cf. Art.8.11) et à défaut d'un tel accord, conformément à l'article 1592 du Code civil, selon l'estimation d'un expert désigné soit



par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Cette faculté de prorogation pour une durée supplémentaire de vingt ans pourra être exercée deux fois par le Preneur.

A cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile ou siège du bailleur sa décision de reconduire le présent contrat de bail pour une durée de vingt ans, cela au plus tard six mois avant l'expiration des présentes ou de la première période de reconduction en cours.

A défaut de notification dans le délai susvisé, le présent contrat de bail prendra fin automatiquement à son échéance contractuelle initiale ou à celle de la période de reconduction en cours.

8.2 Résiliation - Caducité

8.2.1 Résiliation

A défaut de paiement de la redevance, dans les conditions de l'article L. 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, comme en cas d'inexécution imputable au Preneur ayant des conséquences graves, le Bailleur peut agir en justice afin de faire prononcer la résiliation du bail s'il ne préfère une autre sanction, après une sommation par voie d'huissier restée sans effet.

En cas d'inexécution totale ou partielle par le Bailleur des obligations lui incombant, le Preneur peut agir en justice afin de faire prononcer la résiliation du bail s'il ne préfère une autre sanction, après une sommation par voie d'huissier restée sans effet

8.2.2 Caducité

Si, en cours de bail, advenait l'un, au moins, des événements ci-après, pour une cause non-imputable au Preneur :

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation au poste source, ou du poste livraison ;

- en cas d'annulation du permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme afférente à la Centrale photovoltaïque ou aux travaux correspondants, qu'elle soit expresse ou tacite (non-opposition à déclaration de travaux...) ;

- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter la Centrale photovoltaïque.

Le Preneur a la faculté d'invoquer la caducité du bail, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement aux présentes.

S'il met en œuvre cette faculté, le Preneur informe le Bailleur, par LRAR, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

Néanmoins, en aucun cas, le Preneur ne peut mettre en œuvre cette faculté moins de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la date des présentes.

Pour tout événement de ce genre qui surviendrait après cette période, le Preneur peut invoquer le bénéfice des dispositions ci-dessus dans un délai de SIX (6) mois à compter de sa connaissance de la survenance de l'une des causes ci-avant. Passé ce délai, le Preneur est déchu du droit d'invoquer la caducité du bail pour cette cause.

La caducité prend effet TRENTE (30) jours après l'information du Bailleur



8.3. Délivrance

Le Promettant sera tenu de délivrer le Bien loué au Bénéficiaire dans un parfait état, de manière à permettre l'entrée en jouissance du dit Bien par le Bénéficiaire à la date de signature au bail emphytéotique.

8.4. Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance des Biens loués par le Bénéficiaire.

A défaut d'un tel état des lieux du fait du Bénéficiaire, ce dernier sera réputé avoir reçu les Biens loués en parfait état.

8.5. Charges et conditions

Conformément à l'article L 45 1-8 du Code rural, le Bénéficiaire sera tenu pendant toute la durée du présent contrat, des réparations de toute nature sans pour autant être obligé de reconstruire la Centrale photovoltaïque s'il prouve qu'elle a été détruite par cas fortuit, par force majeure, ou qu'elle a péri par un vice de construction antérieur au bail.

Le Bénéficiaire supportera tous travaux qui pourront être exigés par les services administratifs pour que la Centrale photovoltaïque soit en conformité avec les textes en vigueur, le tout à ses frais et après communication des plans au Promettant.

Le Bénéficiaire supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les Biens loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le Bénéficiaire s'engagera à ne pas user des Biens loués dans des conditions anormales ou excessives entraînant leur dépréciation ou une gêne pour le propriétaire.

Le Bénéficiaire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune où sont situés les Biens loués, le tout de manière à ce que le Promettant ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

8.6. Améliorations – Constructions – Installations – Aménagements

Le Bénéficiaire déclarera vouloir installer sur le Bien ci-dessus loué, une Centrale photovoltaïque.

Le Promettant réservera par ailleurs la faculté au Bénéficiaire de procéder librement à toute autre construction, amélioration, installation et/ou tout autre aménagement du fonds loué, ainsi que tout élément permettant de compléter l'installation (production, stockage, équilibrage réseaux...).



En tout état de cause, tous les frais d'étude relatifs aux améliorations, constructions, installations et aménagements réalisés aux termes du bail emphytéotique seront à la charge du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engagera à faciliter l'installation et l'exploitation de la Centrale photovoltaïque ci-dessus prévue, ainsi que toute autre construction, amélioration, installation et/ou tout autre aménagement des dits Biens loués que le Bénéficiaire déciderait, notamment :

- en permettant à ce dernier un libre accès aux Biens et toute installation matérielle qui serait nécessaire à la réalisation des travaux correspondants ;
- en réservant tout espace utile à ces installations pendant les travaux.

Pendant la réalisation des travaux d'aménagements de la Centrale photovoltaïque et de ses équipements, le Bénéficiaire s'engagera à sécuriser les zones de travaux et à ne pas faire obstruction aux différentes entrées du Bien.

8.7 Entretien des améliorations, constructions, installations et aménagements

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du présent bail, conserver en bon état d'entretien les améliorations, constructions, installations et aménagements qu'il aura réalisés ou fait réaliser.

A cet effet, ce dernier devra effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes réparations de toute nature qui se révéleront nécessaires.

8.8 Sort des améliorations, constructions, installations et aménagements

Les améliorations, constructions, installations et aménagements réalisés par le Preneur ou par ses ayants cause resteront leur propriété pendant toute la durée du présent bail.

A l'issue du bail initial, ou de la dernière reconduction du bail, et ceci par dérogation à l'article L.451-7 du Code Rural alinéa 2, le Bailleur aura le choix entre :

- par la voie de l'accession, récupérer, la Centrale Photovoltaïque, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, moyennant une indemnité fixée d'un commun accord entre les parties, à défaut, conformément à l'article 1592 du Code civil, selon l'estimation d'un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible ;

Etant ici rappelé que dans ce cas le démantèlement de la Centrale Photovoltaïque restera à la charge du Bailleur, et qu'il en fera son affaire personnelle, à ses seuls frais, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant la centrale, de leurs destructions ou le cas échéant recyclages, le tout conformément aux dispositions légales en vigueur.

- soit, demander par le Bénéficiaire de démanteler La Centrale Photovoltaïque à ses seuls frais, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant la centrale, de leurs destructions ou le cas échéant recyclages le tout conformément aux dispositions légales en vigueur.

**8.9 Droit réel**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code rural, le bail confèrera au Bénéficiaire un droit réel sur les Biens loués qui est susceptible d'hypothèque.

Aussi, le Bénéficiaire pourra grever de privilèges et d'hypothèques les Biens loués, ainsi que les constructions, améliorations, installations et aménagements qu'il aura réalisés au titre de l'article 8.6 précédent.

Il pourra ainsi consentir, conformément à la loi, des servitudes passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée du présent bail à charge d'en avertir le Promettant.

Le Promettant donnera également tous pouvoirs au Bénéficiaire à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue, de prospect et de passage nécessaires à la réalisation des éventuels constructions, améliorations, installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'avertir le Promettant.

Ces pouvoirs seront conférés au Bénéficiaire dans l'intérêt commun du Promettant et du Bénéficiaire et en contrepartie des engagements contractés par le Bénéficiaire envers le Promettant.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles auxquelles le Promettant aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

8.10 Garantie du Promettant

Le Promettant garantira le Bénéficiaire notamment contre tous vices cachés affectant l'usage des Biens loués.

Le Promettant garantira par ailleurs au Bénéficiaire la jouissance paisible des Biens loués.

Le Promettant garantira enfin que les Biens loués ne seront grevés d'aucune hypothèque, d'aucune sûreté et d'aucun privilège.

Il s'engagera par ailleurs à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur les Biens loués au cours du présent Bail emphytéotique.

Il délivrera un Bien libre de toute occupation.

8.11 Redevance

Le montant de la redevance sera définitivement fixée après étude des travaux de renforcement. Le montant indiqué doit être compris comme maximal comprenant les travaux de réhabilitation de la toiture de la salle Polyvalente (+/- 100K€ à la charge de Corsica Energia).



Le bail sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de trois mille euros hors taxes (3 000€ HT) pour la réalisation d'une toiture photovoltaïque d'une puissance de 500 KWc, ceci est calculé notamment après prise en considération de la réalisation et de l'entretien par le Bénéficiaire des constructions, améliorations, des installations et aménagements visés aux articles 8.5 et 8.6 précédents.

Cette redevance annuelle sera payable dans le mois qui suivra la date anniversaire de la mise en service de la centrale.

En cas de reconduction de la présente convention, Corsica Energia s'engage à poursuivre le versement de cette redevance initiale exceptionnelle ainsi que de la redevance annuelle indexées sur la base du coût de l'énergie (cf annexe 1).

8.12 Absence de dépôt de garantie

Il ne sera prévu aucun dépôt de garantie au titre du bail emphytéotique.

8.13 Constitution de servitudes

Sans préjudice des stipulations précédentes, le Bailleur s'engage à consentir sur les parcelles lui appartenant et se trouvant contiguës au Biens loués, les servitudes suivantes, le cas échéant : obstacles contre la lumière, passage de câbles, accès et stationnement et stockage.

8.14 Responsabilité

Le Bénéficiaire ne pourra d'aucune manière et en aucun cas être tenu responsable envers le Promettant notamment de tout préjudice indirect subi par tout Promettant, tel que les pertes d'exploitation (perte de clientèle ou perte de chiffre d'affaires...) ou les manques à gagner.

Le Promettant reconnaît que la Centrale photovoltaïque aura un impact notamment visuel et s'interdira de prétendre à une quelconque indemnité liée à la présence de la Centrale photovoltaïque. Il fera également son affaire personnelle, sans recours contre le Bénéficiaire, de toute réclamation émanant des tiers.

8.15 Assurances

Le Bénéficiaire sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, ainsi que les courts-circuits, et couvrant les Biens loués, ainsi que les constructions, améliorations, installations et aménagements réalisés par le Preneur, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers qu'il pourrait notamment encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de l'exercice de son activité et de ses installations techniques.



Le Bénéficiaire devra maintenir et renouveler son contrat d'assurance pendant la durée du présent Contrat, acquitter régulièrement les primes et cotisations correspondantes et en justifier immédiatement à première demande du Bailleur.

Le Bénéficiaire sera tenu de signaler à l'autre Partie, toutes les modifications apportées à sa police d'assurance pendant la durée du présent Contrat dans l'hypothèse où ces modifications sont susceptibles de modifier l'étendue des garanties prévues par celui-ci.

Le présent paragraphe « ASSURANCES » survivra en tant que de besoin au présent Contrat.

8.16 Obligation de discrétion

Les Parties seront tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elles auront connaissance au cours de l'exécution du bail emphytéotique.

Elles s'interdiront toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, à l'exception de leurs conseils juridiques et partenaires financiers (banque,...), sans l'accord écrit, exprès et préalable de l'autre Partie.

8.17 Cession – sous-location

Le Bénéficiaire aura la faculté de céder, transmettre, sous-louer ou apporter son droit au dit bail à tout tiers sans en rester garant et répondant solidaire.

En cas de vente ou de transfert de propriété des Biens loués, le Promettant ou ses ayants droit devront prévenir l'acquéreur ou le nouveau propriétaire des Biens loués de l'existence du bail emphytéotique, lequel se poursuivra de plein droit jusqu'à son terme entre le Bénéficiaire et le nouveau propriétaire.

8.18 Dispositions fiscales

Le Bénéficiaire acquittera ses impôts éventuels et contributions personnelles auxquels il est et sera assujéti personnellement, de manière à ce que le Promettant ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 9 : REMISE DE DOCUMENTATION

Le Promettant s'engage à remettre au Bénéficiaire, dans un délai maximal de deux (2) mois à compter de la signature de la Promesse, les documents suivants :

- Un état hypothécaire de moins de deux (2) mois portant sur le Bien loué ;
- Le titre de propriété des Biens ;
- Les plans de toutes servitudes consenties sur les Biens.

ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU PROMETTANT

Le Promettant s'engage à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur les Biens loués objet des présentes ;



Ou à en obtenir la mainlevée sur lesdits Biens objet des présentes.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible des biens loués et fait son affaire personnelle de tout recours que l'un de ses locataires exercerait en raison du bail objet des présentes. Il s'engage expressément à ne pas donner à bail le bien à louer et à délivrer un Bien libre de toute occupation.

Le Promettant autorise expressément le Bénéficiaire à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme, et à procéder à toutes formalités d'affichage de ladite autorisation, comme à faire constater par huissier l'apposition sur le Bien loué du panneau d'affichage, aux dimensions réglementaires et avec les mentions obligatoires.

ARTICLE 11 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige concernant la validité, l'exécution, l'interprétation et/ou la rupture de la présente promesse de bail emphytéotique, les Parties attribuent exclusivement compétence au **Tribunal Administratif de Bastia** et ce même en cas de référé, d'appel en garantie et de pluralité de défendeurs.

Le présent article survivra en tant que de besoin à la cessation du présent contrat.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au présent contrat sera faite par un avenant écrit, approuvé et signé par le Promettant et le Bénéficiaire.

ARTICLE 13 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments éventuels relatifs aux présentes seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Les Parties déclarent faire élection de domicile ainsi qu'indiqué en tête des présentes.

Fait à
Le
En deux exemplaires originaux,

Le Promettant,

Le Bénéficiaire,

Signatures précédées d'un paraphe sur chaque page, ainsi que de la mention manuscrite "Bon pour accord" et du cachet de l'entreprise en dernière page.



**PROMESSE UNILATERALE
DE
BAIL
EMPHYTEOTIQUE**

+++++++

Commune de BORGIO
Le Promettant

œ ∞

CORSICA ENERGIA
Le Bénéficiaire

SOMMAIRE



ARTICLE 1 : DEFINITIONS	4
ARTICLE 2 : OPERATION CONTRACTUELLE	4
ARTICLE 3 : EFFET DE LA PROMESSE	4
ARTICLE 4 : FACULTE DE SUBSTITUTION	5
ARTICLE 5 : DESIGNATION DES BIENS	5
ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE	5
ARTICLE 7 : MODALITE DE LA LEVEE D'OPTION	6
ARTICLE 8 : CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE	6
8.1 DUREE	6
8.2 RESILIATION ET CADUCITE	7
8.3. DELIVRANCE	7
8.4. ETAT DES LIEUX	8
8.5. CHARGES ET CONDITIONS	8
8.6. AMELIORATIONS – CONSTRUCTIONS – INSTALLATIONS –AMENAGEMENTS	8
8.7 ENTRETIEN DES AMELIORATIONS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	9
8.8 SORT DES AMELIORATIONS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	9
8.9 DROIT REEL	9
8.10 GARANTIE DU PROMETTANT	10
8.11 REDEVANCE	10
8.12 ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE	11
8.13 CONSTITUTION DE SERVITUDES	11
8.14 RESPONSABILITE	11
8.15 ASSURANCES	11
8.16 OBLIGATION DE DISCRETION	12
8.17 CESSION – SOUS-LOCATION	12
8.18 DISPOSITIONS FISCALES	12
ARTICLE 9 : REMISE DE DOCUMENTATION	12
ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU PROMETTANT	12
ARTICLE 11 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION	13
ARTICLE 12 : MODIFICATION DU CONTRAT	13
ARTICLE 13 : FRAIS	13
ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE	13

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :



Madame Anne-Marie NATALI née ANTONIOTTI le 28 janvier 1936 à Borgo (20 290)
demeurant à BORG (20290) Lieu Dit Revinco, de nationalité française
Agissant en sa qualité de maire

**Ci-après désigné(e)(s) « le Promettant » ou « le bailleur »
D'une part,**

ET :

La Société dénommée **CORSICA ENERGIA**, S.A.S au capital de 3 000,00 €, dont le
siège est au 10 Lotissement Magnificu di Borgu, Strada Vechja, 20 290 BORGU,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bastia 880 978 333.

Représentée par Madame AIELLO, gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ayant faculté de se substituer par tout tiers conformément à l'article 4 des présentes,

Ci-après désignée « Le Bénéficiaire » ou « le preneur »

D'autre part,

Ci-après collectivement dénommées « les Parties ».

IL A ETE EXPOSE (A) ET CONVENU (B) CE QUI SUIT



A – EXPOSE

Le groupe CORSICA ENERGIA a notamment pour objet :

- "L'investissement dans des panneaux solaires intégrés à la toiture d'un bâtiment, ou l'installation de champs photovoltaïque au sol,
- La production d'énergie et d'électricité,
- Le négoce de panneaux solaire et tout matériel fonctionnant avec l'énergie solaire".

Dans le cadre de cette activité, la société CORSICA ENERGIA est constamment à la recherche de surfaces de toiture ou de terrain de nature à supporter les centrales photovoltaïques qu'elle exploite.

Le Promettant est quant à lui propriétaire d'une parcelle cadastrale d'une superficie (+/-) de 1 hectares 25 ares sises à BORGIO (Haute-Corse) section AP 0035

Aussi, il a été convenu entre les Parties la présente promesse de bail emphytéotique.

B – CONVENTION

ARTICLE 1 : DEFINITIONS

A chaque fois qu'ils seront utilisés dans le corps du contrat, les termes ci-dessous auront la définition suivante :

1.1. « Biens » :

Les biens faisant l'objet de la présente promesse de bail emphytéotique, comme ci-après désignés à l'article 5 suivant et à l'**annexe 1**.

1.2. « Centrale photovoltaïque » :

La centrale photovoltaïque en projet.

ARTICLE 2 : OPERATION CONTRACTUELLE

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté de prendre à bail emphytéotique les Biens ci-après désignés, conformément aux articles L 451-1 et suivants du Code rural et aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, à l'effet d'y permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien par le Bénéficiaire d'une Centrale Photovoltaïque.

A cet égard, le Bénéficiaire déclare accepter la présente promesse unilatérale de bail en tant que simple promesse, sans prendre à ce jour aucun engagement de location.

ARTICLE 3 : EFFET DE LA PROMESSE



Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation par le Bénéficiaire de la présente promesse unilatérale, en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code Civil.

Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée de la présente promesse, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce, conformément à l'article 1103 dudit code.

Il en résulte notamment que le Promettant a, pour sa part, définitivement et irrévocablement consenti au Bail emphytéotique des Biens et qu'il est d'ores et déjà tenu par ce dernier au profit du Bénéficiaire aux conditions des présentes.

ARTICLE 4 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire se réserve expressément la faculté de se substituer dans le bénéfice de l'exécution de la présente promesse et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique à intervenir, toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors à son tour la qualité de "bénéficiaire" et dont il ne restera alors aucunement tenu et/ou garant solidairement et/ou conjointement.

Le Promettant accepte dans ces termes cette faculté de substitution.

ARTICLE 5 : DESIGNATION DES BIENS

Description générale

Une parcelle cadastrale sise à BORGIO (Haute-Corse) d'une contenance totale de 1 hectares 25 ares comprenant une école (cadastrée AP 0035).

L'objet de la présente convention est de lier les parties en vue de l'installation d'une centrale photovoltaïque sur la toiture de ladite école.

- les emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public tels qu'indiqué sur le plan joint ;
- tout droit de passage intérieur, extérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de la Centrale Photovoltaïque ainsi que son exploitation ;

tel que cet ensemble existe avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception, ni réserve et sans que les Parties jugent utile d'en faire une plus ample désignation.

Il est expressément convenu que les Biens forment un tout indivisible.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie et acceptée pour une durée de quarante-deux (42) mois à compter de sa signature par chacune des Parties. Cette période étant nécessaire à la réalisation des études et à l'obtention de toutes les autorisations administratives permettant la réalisation opérationnelle du projet.

ARTICLE 7 : MODALITE DE LA LEVEE D'OPTION

Dans le délai ci-dessus stipulé sous l'article 6, le Bénéficiaire devra notifier au Promettant son intention d'user de l'option de bail qui lui est accordée soit par lettre recommandée avec accusé de avis de réception soit par écrit remis au Promettant contre récépissé. A défaut, la présente promesse de bail sera caduque de plein droit et le Promettant sera délié de tout engagement à cet égard sans qu'aucune mise en demeure ni formalité soit nécessaire.

La levée de l'option aura pour effet d'obliger le Promettant à signer avant 30 jours un acte authentique de bail emphytéotique reçu dans les conditions et selon les modalités visées dans le cadre de la présente promesse.

Le bail emphytéotique sera établi sous la forme authentique. Conformément au 1°) de l'article 39 du règlement inter-cours des notaires, les parties conviennent de désigner le notaire du Bénéficiaire, en qualité d'attributaire et de rédacteur de la minute. Le Promettant pourra solliciter son notaire qui interviendra conformément aux règles de participation entre notaires, à l'effet notamment d'établir les pouvoirs et délibérations et son client et de fournir les titres de propriété et tout autre document nécessaire à la régularisation dudit acte. A cet effet, et sur demande du Bénéficiaire, le Promettant s'oblige à indiquer au Bénéficiaire s'il souhaite faire intervenir son notaire, à lui en communiquer les coordonnées le cas échéant.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le Bail emphytéotique, si la réalisation en est demandée par le Bénéficiaire, dans le délai et selon les formes convenues, aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes :

8.1 Durée

Le présent bail prendra effet à sa date de signature et prendra fin **vingt (20) années** après le jour de la mise en service de la Centrale.

Le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de ladite mise en service.

La prolongation du contrat de bail par tacite reconduction sera exclue, sans préjudice des stipulations suivantes.

Le Bailleur confèrera au Preneur ou à toute personne qui se serait substituée dans ses droits au bail faisant l'objet des présentes, une promesse de proroger le présent contrat de bail pour une durée de vingt ans pour le cas où le Preneur déciderait de poursuivre l'exploitation de la Centrale à l'expiration dudit contrat, cela moyennant des conditions identiques à celles des présentes à l'exception du montant du loyer lequel sera fixé d'un commun accord entre les parties (cf. Art.8.11) et à défaut d'un tel accord, conformément à l'article 1592 du Code civil, selon l'estimation d'un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Cette faculté de prorogation pour **une durée supplémentaire de vingt ans pourra être exercée deux fois** par le Preneur.

A cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile ou siège du bailleur sa décision de reconduire le présent contrat de bail pour une durée de vingt ans, cela au plus tard six mois avant l'expiration des présentes ou de la première période de reconduction en cours.



A défaut de notification dans le délai susvisé, le présent contrat de bail prendra fin automatiquement à son échéance contractuelle initiale ou à celle de la période de reconduction en cours.

8.2 Résiliation - Caducité

8.2.1 Résiliation

A défaut de paiement de la redevance, dans les conditions de l'article L. 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, comme en cas d'inexécution imputable au Preneur ayant des conséquences graves, le Bailleur peut agir en justice afin de faire prononcer la résiliation du bail s'il ne préfère une autre sanction, après une sommation par voie d'huissier restée sans effet.

En cas d'inexécution totale ou partielle par le Bailleur des obligations lui incombant, le Preneur peut agir en justice afin de faire prononcer la résiliation du bail s'il ne préfère une autre sanction, après une sommation par voie d'huissier restée sans effet

8.2.2 Caducité

Si, en cours de bail, advenait l'un, au moins, des événements ci-après, pour une cause non-imputable au Preneur :

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation au poste source, ou du poste livraison ;
- en cas d'annulation du permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme afférente à la Centrale photovoltaïque ou aux travaux correspondants, qu'elle soit expresse ou tacite (non-opposition à déclaration de travaux...) ;
- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter la Centrale photovoltaïque.

Le Preneur a la faculté d'invoquer la caducité du bail, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement aux présentes.

S'il met en œuvre cette faculté, le Preneur informe le Bailleur, par LRAR, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

Néanmoins, en aucun cas, le Preneur ne peut mettre en œuvre cette faculté moins de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la date des présentes.

Pour tout événement de ce genre qui surviendrait après cette période, le Preneur peut invoquer le bénéfice des dispositions ci-dessus dans un délai de SIX (6) mois à compter de sa connaissance de la survenance de l'une des causes ci-avant. Passé ce délai, le Preneur est déchu du droit d'invoquer la caducité du bail pour cette cause.

La caducité prend effet TRENTE (30) jours après l'information du Bailleur

8.3. Délivrance

Le Promettant sera tenu de délivrer le Bien loué au Bénéficiaire dans un parfait état, de manière à permettre l'entrée en jouissance du dit Bien par le Bénéficiaire à la date de signature au bail emphytéotique.

8.4. Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance des Biens loués par le Bénéficiaire.

A défaut d'un tel état des lieux du fait du Bénéficiaire, ce dernier sera réputé avoir reçu les Biens loués en parfait état.

8.5. Charges et conditions

Conformément à l'article L 45 1-8 du Code rural, le Bénéficiaire sera tenu pendant toute la durée du présent contrat, des réparations de toute nature sans pour autant être obligé de reconstruire la Centrale photovoltaïque s'il prouve qu'elle a été détruite par cas fortuit, par force majeure, ou qu'elle a péri par un vice de construction antérieur au bail.

Le Bénéficiaire supportera tous travaux qui pourront être exigés par les services administratifs pour que la Centrale photovoltaïque soit en conformité avec les textes en vigueur, le tout à ses frais et après communication des plans au Promettant.

Le Bénéficiaire supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les Biens loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le Bénéficiaire s'engagera à ne pas user des Biens loués dans des conditions anormales ou excessives entraînant leur dépréciation ou une gêne pour le propriétaire.

Le Bénéficiaire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune où sont situés les Biens loués, le tout de manière à ce que le Promettant ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

8.6. Améliorations – Constructions – Installations – Aménagements

Le Bénéficiaire déclarera vouloir installer sur le Bien ci-dessus loué, une Centrale photovoltaïque.

Le Promettant réservera par ailleurs la faculté au Bénéficiaire de procéder librement à toute autre construction, amélioration, installation et/ou tout autre aménagement du fonds loué, ainsi que tout élément permettant de compléter l'installation (production, stockage, équilibrage réseaux...).

En tout état de cause, tous les frais d'étude relatifs aux améliorations, constructions, installations et aménagements réalisés aux termes du bail emphytéotique seront à la charge du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engagera à faciliter l'installation et l'exploitation de la Centrale photovoltaïque ci-dessus prévue, ainsi que toute autre construction, amélioration, installation et/ou tout autre aménagement des dits Biens loués que le Bénéficiaire déciderait, notamment :

- en permettant à ce dernier un libre accès aux Biens et toute installation matérielle qui serait nécessaire à la réalisation des travaux correspondants ;
- en réservant tout espace utile à ces installations pendant les travaux.



Pendant la réalisation des travaux d'aménagements de la Centrale photovoltaïque et de ses équipements, le Bénéficiaire s'engagera à sécuriser les zones de travaux et à ne pas faire obstruction aux différentes entrées du Bien.

8.7 Entretien des améliorations, constructions, installations et aménagements

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du présent bail, conserver en bon état d'entretien les améliorations, constructions, installations et aménagements qu'il aura réalisés ou fait réaliser.

A cet effet, ce dernier devra effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes réparations de toute nature qui se révéleront nécessaires.

8.8 Sort des améliorations, constructions, installations et aménagements

Les améliorations, constructions, installations et aménagements réalisés par le Preneur ou par ses ayants cause resteront leur propriété pendant toute la durée du présent bail.

A l'issue du bail initial, ou de la dernière reconduction du bail, et ceci par dérogation à l'article L.451-7 du Code Rural alinéa 2, le Bailleur aura le choix entre :

- par la voie de l'accession, récupérer, la Centrale Photovoltaïque, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, moyennant une indemnité fixée d'un commun accord entre les parties, à défaut, conformément à l'article 1592 du Code civil, selon l'estimation d'un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible ;

Etant ici rappelé que dans ce cas le démantèlement de la Centrale Photovoltaïque restera à la charge du Bailleur, et qu'il en fera son affaire personnelle, à ses seuls frais, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant la centrale, de leurs destructions ou le cas échéant recyclages, le tout conformément aux dispositions légales en vigueur.

- soit, demander par le Bénéficiaire de démanteler La Centrale Photovoltaïque à ses seuls frais, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant la centrale, de leurs destructions ou le cas échéant recyclages le tout conformément aux dispositions légales en vigueur.

8.9 Droit réel

Conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code rural, le bail confèrera au Bénéficiaire un droit réel sur les Biens loués qui est susceptible d'hypothèque.

Aussi, le Bénéficiaire pourra grever de privilèges et d'hypothèques les Biens loués, ainsi que les constructions, améliorations, installations et aménagements qu'il aura réalisés au titre de l'article 8.6 précédent.

Il pourra ainsi consentir, conformément à la loi, des servitudes passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée du présent bail à charge d'en avertir le Promettant.



Le Promettant donnera également tous pouvoirs au Bénéficiaire à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue, de prospect et de passage nécessaires à la réalisation des éventuels constructions, améliorations, installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'avertir le Promettant.

Ces pouvoirs seront conférés au Bénéficiaire dans l'intérêt commun du Promettant et du Bénéficiaire et en contrepartie des engagements contractés par le Bénéficiaire envers le Promettant.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles auxquelles le Promettant aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

8.10 Garantie du Promettant

Le Promettant garantira le Bénéficiaire notamment contre tous vices cachés affectant l'usage des Biens loués.

Le Promettant garantira par ailleurs au Bénéficiaire la jouissance paisible des Biens loués.

Le Promettant garantira enfin que les Biens loués ne seront grevés d'aucune hypothèque, d'aucune sûreté et d'aucun privilège.

Il s'engagera par ailleurs à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur les Biens loués au cours du présent Bail emphytéotique.

Il délivrera un Bien libre de toute occupation.

8.11 Redevance

Le montant de la redevance sera définitivement fixée après étude des travaux de renforcement. Le montant indiqué doit être compris comme maximal.

Le bail sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) pour la réalisation d'une toiture photovoltaïque d'une puissance de 100 KWc, ceci est calculé notamment après prise en considération de la réalisation et de l'entretien par le Bénéficiaire des constructions, améliorations, des installations et aménagements visés aux articles 8.5 et 8.6 précédents.

Cette redevance annuelle sera payable dans le mois qui suivra la date anniversaire de la mise en service de la centrale.

En cas de reconduction de la présente convention, Corsica Energia s'engage à poursuivre le versement de cette redevance initiale exceptionnelle ainsi que de la redevance annuelle indexées sur la base du coût de l'énergie (cf annexe 1).



8.12 Absence de dépôt de garantie

Il ne sera prévu aucun dépôt de garantie au titre du bail emphytéotique.

8.13 Constitution de servitudes

Sans préjudice des stipulations précédentes, le Bailleur s'engage à consentir sur les parcelles lui appartenant et se trouvant contiguës au Biens loués, les servitudes suivantes, le cas échéant : obstacles contre la lumière, passage de câbles, accès et stationnement et stockage.

8.14 Responsabilité

Le Bénéficiaire ne pourra d'aucune manière et en aucun cas être tenu responsable envers le Promettant notamment de tout préjudice indirect subi par tout Promettant, tel que les pertes d'exploitation (perte de clientèle ou perte de chiffre d'affaires...) ou les manques à gagner.

Le Promettant reconnaît que la Centrale photovoltaïque aura un impact notamment visuel et s'interdira de prétendre à une quelconque indemnité liée à la présence de la Centrale photovoltaïque. Il fera également son affaire personnelle, sans recours contre le Bénéficiaire, de toute réclamation émanant des tiers.

8.15 Assurances

Le Bénéficiaire sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, ainsi que les courts-circuits, et couvrant les Biens loués, ainsi que les constructions, améliorations, installations et aménagements réalisés par le Preneur, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers qu'il pourrait notamment encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de l'exercice de son activité et de ses installations techniques.

Le Bénéficiaire devra maintenir et renouveler son contrat d'assurance pendant la durée du présent Contrat, acquitter régulièrement les primes et cotisations correspondantes et en justifier immédiatement à première demande du Bailleur.

Le Bénéficiaire sera tenu de signaler à l'autre Partie, toutes les modifications apportées à sa police d'assurance pendant la durée du présent Contrat dans l'hypothèse où ces modifications sont susceptibles de modifier l'étendue des garanties prévues par celui-ci.

Le présent paragraphe « ASSURANCES » survivra en tant que de besoin au présent Contrat.

8.16 Obligation de discrétion

Pour l'autorité compétente par délégation



Les Parties seront tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elles auront connaissance au cours de l'exécution du bail emphytéotique.

Elles s'interdiront toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, à l'exception de leurs conseils juridiques et partenaires financiers (banque,...), sans l'accord écrit, exprès et préalable de l'autre Partie.

8.17 Cession – sous-location

Le Bénéficiaire aura la faculté de céder, transmettre, sous-louer ou apporter son droit au dit bail à tout tiers sans en rester garant et répondant solidaire.

En cas de vente ou de transfert de propriété des Biens loués, le Promettant ou ses ayants droit devront prévenir l'acquéreur ou le nouveau propriétaire des Biens loués de l'existence du bail emphytéotique, lequel se poursuivra de plein droit jusqu'à son terme entre le Bénéficiaire et le nouveau propriétaire.

8.18 Dispositions fiscales

Le Bénéficiaire acquittera ses impôts éventuels et contributions personnelles auxquels il est et sera assujéti personnellement, de manière à ce que le Promettant ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 9 : REMISE DE DOCUMENTATION

Le Promettant s'engage à remettre au Bénéficiaire, dans un délai maximal de deux (2) mois à compter de la signature de la Promesse, les documents suivants :

- Un état hypothécaire de moins de deux (2) mois portant sur le Bien loué ;
- Le titre de propriété des Biens ;
- Les plans de toutes servitudes consenties sur les Biens.

ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU PROMETTANT

Le Promettant s'engage à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur les Biens loués objet des présentes ;
Ou à en obtenir la mainlevée sur lesdits Biens objet des présentes.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible des biens loués et fait son affaire personnelle de tout recours que l'un de ses locataires exercerait en raison du bail objet des présentes. Il s'engage expressément à ne pas donner à bail le bien à louer et à délivrer un Bien libre de toute occupation.

Le Promettant autorise expressément le Bénéficiaire à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme, et à procéder à toutes formalités d'affichage de ladite autorisation, comme à faire constater par huissier l'apposition sur le Bien loué du panneau d'affichage, aux dimensions réglementaires et avec les mentions obligatoires.



ARTICLE 11 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige concernant la validité, l'exécution, l'interprétation et/ou la rupture de la présente promesse de bail emphytéotique, les Parties attribuent exclusivement compétence au Tribunal Administratif de Bastia et ce même en cas de référé, d'appel en garantie et de pluralité de défendeurs.

Le présent article survivra en tant que de besoin à la cessation du présent contrat.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au présent contrat sera faite par un avenant écrit, approuvé et signé par le Promettant et le Bénéficiaire.

ARTICLE 13 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments éventuels relatifs aux présentes seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Les Parties déclarent faire élection de domicile ainsi qu'indiqué en tête des présentes.

Fait à
Le
En deux exemplaires originaux,

Le Promettant,

Le Bénéficiaire,

Signatures précédées d'un paraphe sur chaque page, ainsi que de la mention manuscrite "Bon pour accord" et du cachet de l'entreprise en dernière page.